



PHILIP D. MURPHY
الحاكم

SHEILA Y. OLIVER
نائب الحاكم

ولاية نيو جيرسي
مكتب المدعي العام
دائرة العدل والأمن العام
قسم الحقوق المدنية

31 CLINTON STREET, 3RD FLOOR
NEWARK, NJ 07102

ANDREW J. BRUCK
ممثل المدعي العام

إلى: مالكو العقارات

من: Andrew J. Bruck، ممثل المدعي العام، بولاية نيو جيرسي
Rosemary DiSavino، نائب المدير، قسم الحقوق المدنية بولاية نيو جيرسي

التاريخ: ديسمبر 2021

الموضوع: قوانين التمييز في السكن

تطلب اللجنة العقارية (REC) بولاية نيو جيرسي من كل وسيط أو مندوب مبيعات مرخص له، الذي استعنت به لتولي قائمة ممتلكاتك، أن يقدم لك نسخة من هذا الإشعار. والغرض من ذلك هو مساعدتك على الامتثال لقانون مكافحة التمييز (LAD) لنيو جيرسي وقانون تكافؤ الفرص في السكن (FCHA) (اعتبارًا من 1 يناير، 2022).

قانون مكافحة التمييز:

يُحظر قانونيًا -بموجب قانون مكافحة التمييز- التمييز ضد المشتري أو المستأجر المحتمل أو الحالي جزئيًا أو كليًا بسبب العرق، أو الدين، أو الأصل القومي، أو الجنسية أو النسب، أو الحمل، أو الرضاعة الطبيعية، أو الجنس، أو الهوية الجنسية أو التعبير الجنساني، أو التوجه الجنسي، أو الحالة العائلية (يُعرف برعاية طفل دون سن 18 عامًا أو حضانتها أو الحمل)، أو الإعاقة، أو المسؤولية عن الخدمة في القوات المسلحة للولايات المتحدة، أو الحالة الاجتماعية، أو حالة الاتحاد المدني، أو حالة شريك الحياة. ويُحظر أيضًا قانونيًا التمييز ضد مشترٍ أو مستأجر محتمل أو حالي بسبب أي مصدر دخل قانوني تم استخدامه في مدفوعات الإيجار أو الرهن العقاري. ويُحظر قانونيًا إصدار أي بيان أو طباعته أو نشره، بما في ذلك الإعلانات المطبوعة والمنشورات عبر الإنترنت، مع ذكر أي تفضيلات أو قيود أو تمييز على أساس أي من تلك الخصائص المحمية.

ينطبق قانون مكافحة التمييز (LAD) على مجموعة واسعة من الأنشطة، مثل الإعلان، والبيع، والتأجير قصير المدى، والتأجير طويل المدى، والتأجير الفرعي، والتنازل عن العقارات وعرضها (بما في ذلك الأراضي المفتوحة). فيما يلي بعض القضايا التي تطرأ بشكل متكرر عند تطبيق قانون مكافحة التمييز (LAD):

- حظر التمييز على أساس مصدر الدخل القانوني يعني، على سبيل المثال، أنه لا يحق لمالك العقار رفض التأجير لمستأجر محتمل لأنه يعترض الدفع باستخدام الإعانات أو قسائم مقدمة من برامج المساعدات الإيجارية الفيدرالية أو الحكومية أو المحلية بما في ذلك قسائم برنامج قسائم اختيار السكن للقسم 8، وبرنامج المساعدة الإيجارية في حالات الطوارئ الخاصة بفيروس كوفيد-19 (CVERAP)، وبرنامج المساعدات الإيجارية الحكومية (SRAP)، والمساعدة الإيجارية المؤقتة (TRA)، وبرنامج منع عمليات الإخلاء (EPP)، وإعانات البطالة، وإعالة الطفل، والنفقة، ودخل الضمان التكميلي. لا يحق لمقدم خدمات الإسكان الإعلان عن عقار بأي طريقة من الطرق التمييزية بناءً على مصدر الدخل القانوني، بما في ذلك عبر نشر الإعلانات التي تنص -بشكل مباشر أو غير مباشر- على رفض قبول القسائم أو الإعانات أو ذكر أي قيود تخضع لها. على سبيل المثال، تنتهك الإعلانات التي تنص على "لا تُقبل قسائم القسم 8" أو "لا تُقبل المساعدة الإيجارية المؤقتة (TRA)" أو "هذا العقار غير خاضع للقسم 8" قانون مكافحة التمييز (LAD). بالإضافة إلى ذلك، يجب على

مقدمي خدمات الإسكان احتساب أي من متطلبات الحد الأدنى للدخل، أو المعيار المالي، أو معيار الدخل بناءً على الجزء الذي يدفعه المستأجر فقط من مبلغ الإيجار، وليس عن مبلغ الإيجار بالكامل.

يحظر قانون مكافحة التمييز (LAD) المضايقات القائمة على التحيز في الإسكان، بما في ذلك التحرش الجنسي. إذا كان المستأجر يتعرض لمضايقات قائمة على التحيز والتي من شأنها خلق بيئة معادية، وإذا كان مقدم خدمات الإسكان يعلم أو يُفترض أن يكون على علم بالأمر، فيجب على مقدم خدمات الإسكان اتخاذ خطوات معقولة لإيقاف حدوث ذلك. يتضمن ذلك المضايقات من قبل المستأجرين الآخرين ومن قبل وكلاء أو موظفي مقدم خدمات الإسكان. يُحظر أيضاً التحرش الجنسي "كخدمة مقابل خدمة" - على سبيل المثال، عندما يطلب مشرف المبنى ممارسة الجنس أو الخدمات الجنسية كشرط لإجراء الإصلاحات اللازمة.

يجب على مقدمي خدمات الإسكان توفير الإقامة المريحة للمستأجرين من ذوي الإعاقة بشكل معقول ما لم يكن ذلك عبئاً لا داعي له يؤثر على أعمالهم. على سبيل المثال، إذا أظهر المستأجر من ذوي الإعاقة أن الاحتفاظ بحيوان للدعم العاطفي ضروري لمنحه فرصة ليتساوى في الانتفاع من المسكن والاستمتاع به، فيجب على مقدم خدمات الإسكان السماح بوجود حيوان الدعم العاطفي، حتى لو كان يطبق سياسة "عدم السماح بحيوانات أليفة"، ما لم يتمكن من إثبات أن ذلك سيكون عبئاً لا داعي له.

لا يمكن تطبيق قاعدة "غير مسموح بالحيوانات الأليفة" على شخص من ذوي الإعاقة يصطحب أحد حيوانات الخدمة أو الإرشاد. لا يجوز لمالك العقار أيضاً أن يفرض رسوماً إضافية على المستأجر من ذوي الإعاقة مقابل الاحتفاظ بأحد حيوانات الخدمة أو الإرشاد.

يجب على مالك العقار السماح للمستأجر من ذوي الإعاقة بإجراء تعديلات معقولة على المسكن —على نفقة المستأجر الخاصة— إذا كانت هناك حاجة إلى مثل هذه التعديلات لمنحه فرصة متساوية لاستخدام المسكن أو الاستمتاع به.

يحظر قانون مكافحة التمييز (LAD) التمييز بناءً على "الحالة العائلية" - على سبيل المثال، التمييز ضد العائلات التي لديها أطفال تقل أعمارهم عن 18 عاماً والحوامل. وبالمثل، لا يحق لمالكي العقارات استخدام قيود الإشغال غير المعقولة لمنع العائلات التي لديها أطفال من الانتقال للسكن.

تُعد الاستفسارات الانتقائية عن حالة الهجرة أو الجنسية للمستأجر أو المشتري المحتمل أو طلب معلومات عنها أو تقديم وثيقة تتعلق بها بسبب الأصل القومي، أو العرق، أو الأصل الفعلي أو المتصور للشخص، أو التمييز على هذا الأساس، انتهاكاً لقانون مكافحة التمييز (LAD).

كما هو موضح في وثيقة التوجيه الصادرة عن وزارة الإسكان والتنمية الحضرية الأمريكية في أبريل 2016، نتيجة لتقشي الفوارق العرقية والجنسية على نطاق واسع في نظام العدالة الجنائية، فإن السياسات الشاملة التي تُفيد بأن جميع الأفراد الذين اعتقلوا سابقاً أو اتهموا بإدانة جنائية غير مؤهلين للاستئجار تنتهك كل من قانون مكافحة التمييز (LAD) وقانون الإسكان العادل الفيدرالي؛ لأن لها تأثيراً متبايناً على أساس العرق أو الأصل القومي ولا تدعمها ضرورة تجارية مشروعة. ولا يجوز لمقدمي خدمات الإسكان استخدام السجل الجنائي كذريعة للتمييز المتعمد على أساس العرق أو الأصل القومي (على سبيل المثال، من خلال تطبيق قيود تعتمد على السجل الجنائي ضد طالبي السكن ذي البشرة السوداء فقط دون طالبي السكن ذي البشرة البيضاء).

العقوبات. إذا مارست التمييز في السكن والذي ينتهك قانون مكافحة التمييز (LAD)، فقد تتعرض لعقوبات بغرامة تصل قيمتها إلى 10000 دولار عن الانتهاك الأول، وغرامة بقيمة تصل إلى 25000 دولار للانتهاك الثاني خلال خمس سنوات من ارتكاب الجريمة الأولى، وغرامة بقيمة تصل إلى 50000 دولار للانتهاكين أو أكثر خلال سبع سنوات.

التعويضات الأخرى. يمكن لضحايا التمييز استرداد قيمة الخسائر الاقتصادية المتعلقة بالتمييز (مثل الاضطرار إلى دفع قيمة إيجار أعلى لوحة أخرى)، وكذلك الأضرار الناجمة عن الاضطرابات النفسية والألم والإذلال. في الحالات الأكثر ضرراً، يجوز للضحية أيضاً الحصول على تعويضات تأديبية.

الوسطاء. يجب على الوسيط أو مندوب المبيعات، الذي استعنت به لتسجيل عقارك، أن يرسل إليك كل عرض يتلقاه كتابيًا. تُصدر تراخيص الوسطاء ومندوبو المبيعات من قبل لجنة العقارات في ولاية نيو جيرسي وتخضع أنشطتهم إلى قانون مكافحة التمييز (LAD) بالإضافة إلى قوانين العقارات العامة للولاية والقوانين واللوائح التنظيمية الخاصة باللجنة. يجب على الوسيط أو مندوب المبيعات رفض تسجيل عقارك إذا أشرت إلى نية ممارسة التمييز على أي أساس يحظره قانون مكافحة التمييز (LAD).

قانون تكافؤ الفرص في السكن:

يحظر قانون تكافؤ الفرص في السكن (FCHA) على مقدمي خدمات الإسكان السؤال عن السجلات الجنائية لمقدمي طلبات الإيجار في طلب أولي أو النظر في السجل الجنائي لمقدم الطلب بأي شكل من الأشكال، حتى بعد تقديم عرض سكن مشروط لمقدم الطلب، مع استثناءات محدودة كما هو مطلوب بموجب القانون الفيدرالي. الهدف من قانون تكافؤ الفرص في السكن (FCHA) هو ضمان حصول الأشخاص الذي سُجنوا سابقًا والمسجلين في النظام على حق عادل في الانتفاع من السكن في جميع أنحاء الولاية.

لا يوجد في قانون تكافؤ الفرص في السكن (FCHA) ما يطلب من أصحاب العقارات أو مقدمي خدمات الإسكان النظر في سجل الشخص الجنائي عند الإسكان. إذا راجع مقدم خدمات الإسكان السجل الجنائي لمقدم الطلب بعد تقديم العرض المشروط، فسيتم تطبيق قيود محددة. ويتعين على مقدم خدمات الإسكان إجراء تحليل مخصص للسجل الجنائي لمقدم الطلب، ويجوز رفض إسكانه فقط إذا كان سحب العرض المشروط ضروريًا لتحقيق مصلحة جوهرية وقانونية وغير تمييزية.

إليك بعض الاشتراطات المحددة لمقدمي خدمات الإسكان بموجب قانون تكافؤ الفرص في السكن:

- يحظر على مقدمي خدمات الإسكان السؤال عن السجلات الجنائية لمقدمي الطلبات حتى بعد تقديم عرض السكن المشروط باستثناء الإدانات ذات الصلة بأي نشاط إجرامي متعلق بالمخدرات للشركة المصنعة أو إنتاج مادة الميثامفيتامين في مقر الإسكان المقدم كمعونة من الدولة أو في حالة تسجيل مقدم الطلب مدى الحياة في سجل مرتكبي الجرائم الجنسية في الولاية.
- حتى بعد تقديم عرض مشروط، لا يجوز لمقدم خدمات الإسكان النظر إلى حالات الاعتقال أو التهم التي لم تتجم عنها إدانة جنائية، وكذلك عدم الالتفات إلى الإدانات المشطوبة والإدانات التي مُحيت من خلال عفو تنفيذي والإدانات الملغاة وغيرها من الإدانات المبטلة قانونيًا وقضايا جنوح الأحداث والسجلات المغلقة.
- إذا كان مقدمي خدمات الإسكان يختارون أخذ السجل الجنائي لمقدم الطلب في الاعتبار بعد تقديم عرض مشروط، يجوز لهم مراعاة الآتي فقط:

- الإدانات بجرائم القتل والاعتداء الجنسي الجسيم وجرائم خطف الأطفال والحريق المتعمد والإتجار بالبشر والاعتداء الجنسي التي تعرض رفاهية الطفل للخطر والتي تعد انتهاكًا لقوانين نيو جيرسي؛ N.J.S.2C:24-4(b)(3)؛
- الإدانات في أي جريمة تقتضي تسجيل الشخص مدى الحياة في سجل مرتكبي الجرائم الجنسية في الولاية؛
- أي جريمة من الدرجة الأولى والتي يعاقب عليها القانون، أو الإفراج من السجن بعد هذه الجريمة خلال السنوات الست الماضية؛
- أي جريمة من الدرجة الثانية أو الثالثة والتي يعاقب عليها القانون، أو الإفراج من السجن بعد هذه الجريمة خلال السنوات الأربع سنوات الماضية.
- أي جريمة من الدرجة الرابعة والتي يعاقب عليها القانون أو الإفراج من السجن بعد هذه الجريمة خلال السنة الماضية.

● بالنسبة للإدانة التي يمكن أخذها في الاعتبار، يجب أن يجري مقدم خدمات الإسكان تحليلاً مخصصاً يشمل:

- طبيعة الجريمة (الجرائم) ودرجة خطورتها
- عمر مُقدم الطلب وقت ارتكاب الجريمة (الجرائم)؛
- مدى قرب وقت حدوث الجريمة (الجرائم)؛
- أي معلومات قدمها مُقدم الطلب لصالحه منذ وقوع الجريمة (الجرائم)؛
- إذا حدثت جريمة (جرائم) أخرى في المستقبل، وما إذا كان ذلك سيؤثر على سلامة المستأجرين الآخرين أو العقار؛
- ما إذا كانت الجريمة (الجرائم) قد وقعت أو كانت ذات صلة بالعقار التي استأجره مُقدم الطلب بشكل طويل أو قصير الأمد

● إذا كان مقدم خدمات الإسكان ينوي أخذ التاريخ الجنائي في الاعتبار كما هو منصوص عليه في قانون تكافؤ الفرص في السكن بعد تقديم عرض مشروط؛ فلا يتسنى له قبول رسوم الطلب قبل الإفصاح عن هذه الحقيقة لمقدم الطلب ومنحه فرصة تقديم دليل على عدم دقة بعض البيانات في السجل الجنائي وغيرها من الأدلة المتعلقة بإعادة التأهيل وعوامل التخفيف. يمكن استيفاء هذا المطلب باستخدام نموذج بيان الإفصاح على موقع DCR الإلكتروني، على https://www.njoag.gov/wp-content/uploads/2021/12/Model-Disclosure-Statement_12.14.21.pdf.

● إذا سحب مقدم خدمات الإسكان عرضاً مشروطاً بناءً على السجل الجنائي، يجب التوضيح كتابةً مبررهم للقيام بذلك، وهو ما يمكن القيام به باستخدام نموذج الإخطار بالانسحاب الموجود على موقع DCR على https://www.njoag.gov/wp-content/uploads/2021/12/Model-Notice-of-Withdrawal_12.15.21.pdf. يمكن أن يطلب مقدم الطلب حينئذ المعلومات التي اعتمد عليها مقدم خدمات الإسكان، ويمكن أن يقدم معلومات تتعلق بالتخفيف أو عدم دقة بيانات تتعلق بجوانب في سجله الجنائي يجب مراعاتها بموجب قانون تكافؤ الفرص في السكن الذي يجب أن يضعه مقدم خدمات الإسكان في الاعتبار.

● إذا استعان مقدم خدمات الإسكان بأي مورد أو شخص أو كيان خارجي للتحقق من السجل الجنائي نيابةً عنه، فإنه يتخذ تدابير احتياطية معقولة تضمن بأن المورد أو الشخص/الكيان الخارجي قد تحقق من السجل الجنائي بما يتفق مع متطلبات قانون فرص المساواة في السكن (FCHA). سيتحمل مقدم خدمات الإسكان المسؤولية بموجب قانون تكافؤ الفرص في السكن لاعتماده على الاستعلام عن السجل الإجرامي بمعرفة بائع أو شخص أو كيان خارجي؛ وهو ما يُعد انتهاكاً لقانون تكافؤ الفرص في السكن إذا لم ينجح في اتخاذ خطوات معقولة للتأكد من امثاله.

● يُحظر على مقدمي خدمات الإسكان ممارسة التمييز ضد أولئك الذين لهم سجلات جنائية في أي إعلان أو إخطار أو منشور. ولا يمكنهم أيضاً مطالبة مقدمي الطلب بالخضوع لاختبار المواد المخدرة أو الكحول أو لتقديم معلومات مستمدة من أي منشأة علاجية.

العقوبات. إذا انتهكت قانون تكافؤ الفرص في السكن، فقد تخضع لعقوبات تصل 1000 دولار عن أول انتهاك خلال خمس سنوات من الشكوى وتصل إلى 5000 دولار عن ثاني انتهاك خلال خمس سنوات من الشكوى وتصل إلى 10000 دولار عن انتهاكين أو أكثر خلال سبع سنوات.

التعويضات الأخرى. يجوز لقسم الحقوق المدنية الموافقة على تعويضات أخرى حسب الظروف.

لمزيد من المعلومات عن قوانين مكافحة التمييز أو قانون تكافؤ الفرص في السكن أو إذا كان لديك أسئلة أخرى عن التمييز في بيع الممتلكات العقارية أو تأجيرها بما في ذلك كيفية الإبلاغ عن شكوى، يُرجى زيارة www.NJCivilRights.gov أو اتصل بالخط الساخن للإسكان الخاص بنا على رقم **3050-405 (866)** لقسم الحقوق المدنية عدد من صفحات المواقع الخاصة بالإسكان العادل المتاحة على <https://www.nj.gov/oag/dcr/housing.html>. شكراً لك.



Rosemary DiSavino
نائب المدير، قسم الحقوق المدنية



Andrew J. Bruck
ممثل المدعي العام

التاريخ: _____

وسيط أو بائع مرخص

التوقيع

لاسم مطبوعاً:

مالك العقار:

التوقيع

لاسم مطبوعاً: